



COMUNE DI CAPOLONA

PROVINCIA DI AREZZO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Norme tecniche per l'attuazione del P.d.F.

STUDIO TECNICO DOTT. ING. FRANCESCO FORNASARI



CAPO I°

NORME URBANISTICHE

Art. 1

Osservanza delle norme e disposizioni del P.d.F.

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza delle norme di attuazione del P.D.F. e del presente Regolamento.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato, con l'osservanza delle modalità di legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

Art. 2

Caratteristiche edilizie

Per l'attuazione del P.D.F., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone edificabili a ciascuna delle quali corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie, alle quali dovranno rispondere i costruendi edifici oltre alle altre norme del presente Regolamento:

- a) indice di fabbricabilità;
- b) rapporto di copertura;
- c) rapporto fra spazi pubblici e aree fondiarie;
- d) distanza minima dai confini;
- e) distanza dal filo stradale;
- f) altezza massima e minima;
- g) tipo edilizio;
- h) prescrizioni particolari.

Art. 3

Indice di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di area pertinente ed è dato dal rapporto: $I_f = V/A$.

L'area pertinente A è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni

apporto di aree pubbliche.

Le strade private saranno conteggiate interamente, senza alcuna limitazione, e la loro superficie potrà essere distribuita ai due lotti frontisti in parti uguali od anche disuguali.

Il calcolo dei volumi si farà vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra per le relative altezze misurate da pavimento a soffitto; detta cubatura dovrà comprendere quella relativa:

- a) ai balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows) ed alle costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani d'abitazione, cucine, bagni, etc., quando non aggettano su aree pubbliche;
- b) alle costruzioni accessorie e di servizio, limitatamente al volume compreso tra il piano di riferimento di cui all'art. 15 ed il piano di imposta al livello più alto della loro copertura;
- c) all'eventuale intercapedine compresa tra il piano di riferimento di cui all'art. 15 e l'intradosso del solaio del piano terreno, o rialzato, se soprastante al suddetto piano.

Quando, per essere un terreno in pendenza o terrazzato, si vengano a creare dei locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità o l'abitabilità, detti locali, anche se sottostanti al detto piano di riferimento, saranno conteggiati nella cubatura, unitamente alle murature che li determinano, con inclusione dei corridoi e disimpegni di accesso.

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- a) le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline;
- b) le terrazze coperte, purchè non eccedenti il 50 % della superficie coperta dell'edificio;
- c) i porticati;
- d) i vani delle scale, dei pianerottoli, degli ascensori e relativi locali macchinari e rinvii, del serbatoio dell'acqua, compreso lo spessore delle murature di separazione di detti vani e locali dal resto dell'edificio, limitatamente ai soli edifici plurifamiliari;
- e) le solette dei solai;
- f) i locali interrati.

Nel caso di sopraelevazione od ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la cubatura già esistente.

Quando in un edificio la parte di esso in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera in collegamento diretto tra la strada e le corti o tra corte e corte, per una superficie complessiva pari almeno al 50 % della

superficie coperta dell'edificio stesso, e con altezza non inferiore a m. 2,80, il volume relativo all'area lasciata libera non solo non verrà conteggiato nella cubatura, ma potrà essere realizzato un maggior volume, rispetto a quello consentito dall'indice di fabbricabilità, pari a quello lasciato libero.

Quando una parte di area edificabile in fregio a spazi pubblici venga ceduta gratuitamente al Comune, sull'area rimanente potrà essere edificato il volume competente all'intero lotto iniziale, maggiorato del 50 % del volume relativo all'area ceduta, mentre la superficie coperta sarà quella relativa all'area rimanente.

In deroga alle previsioni delle presenti norme e limitatamente alle zone agricole e alle zone di saturazione (zona B), semprechè si tratti di casì di provata necessità, per la ristrutturazione dell'ultimo piano verrà concesso una "tantum" un aumento di volume non superiore al 10 % sulla cubatura totale, mentre il volume necessario alla realizzazione di servizi igienici, oltre al previsto 10 % sarà dato un massimo di mc. 100.

Art. 4

Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura indica la frazione di terreno A_c che è consentito di coprire con l'edificio in confronto di quella pertinente A di cui all'art. 3 ed è data dal rapporto: $R_c = A_c/A$.

L'area A_c sarà data dalla proiezione orizzontale massima dell'edificio fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie.

Saranno escluse dal conteggio le proiezioni delle eventuali costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, ect., i balconi ghiusi da pareti (bow-windows), solamente quando tali aggetti si proiettano su vie o spazi pubblici.

I balconi aperti, le pensiline, le terrazze, le tettoie, ecc., non saranno conteggiate, se si proiettano su vie o spazi pubblici; qualora invece si proiettino su spazi privati, non saranno conteggiati ma se la loro proiezione orizzontale non supera 1/20 dell'area copribile in funzione del rapporto di copertura; altrimenti saranno conteggiati per la misura eccedente.

Potranno essere costruiti locali completamente interrati; occupanti anche l'intera area disponibile, senza limitazioni di profondità, purchè sopra il solaio di copertura sia realizzata una vasca alta non meno di m. 1,00 contenente terra idonea a ricevere piantagioni di medio fusto.

La superficie di detta vasca non dovrà essere inferiore ai 2/3 di quella che dovrebbe rimanere scoperta in riferimento al rapporto di copertura.

Inoltre detta vasca dovrà essere realizzata in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.



Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, dovessero essere conteggiata anche la superficie coperta dell'edificio esistente.

Art. 5

Rapporto tra spazi pubblici ed area fondiaria

Detto rapporto indica la frazione di terreno che nelle lottizzazioni è obbligatorio destinare a spazi pubblici, o verdi, in confronto di quella totale disponibile A di cui all'art. 3 ed è data dal rapporto $R_{sp} = A_{sp}/A$.

La cubatura totale ammissibile sull'intera area oggetto della lottizzazione, in base all'indice di fabbricabilità della zona, sarà determinata sull'area totale lorda disponibile, mentre la superficie totale coperta realizzabile in base al rapporto di copertura della zona, sarà determinata sull'area netta, dedotta cioè l'area da destinarsi a spazi pubblici o a verde.

Art. 6

Area corredo degli edifici

Qualora non si possano realizzare la cubatura e la superficie coperta volute per insufficienza di area disponibile, potrà essere costituita all'uopo una convenzione con i proprietari confinanti, tale che non possa essere estinta o modificata senza il consenso dell'Autorità Comunale.

L'area utilizzata interamente per il raggiungimento della cubatura e della superficie coperta ammissibili in base agli indici di zona, sia per gli edifici costruendi che preesistenti, non potrà essere inclusa in altri computi o convenzionata allo scopo.

Qualora invece l'area disponibile permettesse una cubatura ed una superficie coperta maggiore di quella realizzata o realizzanda, la residua parte di cubatura e di superficie coperta, od una sola di esse, potrà essere realizzata sulle aree limitrofe, previa convenzione.

Inoltre finchè esista l'edificio nella forma in cui è stato eretto, gli spazi contigui nella misura necessaria a soddisfare le norme di attuazione del P.D.F. e del Regolamento Edilizio o che siano stati convenzionati allo scopo, anche se alienati, non potranno essere edificati, nè utilizzati in altri conteggi.

Il Comune si riserva in ogni modo e in ogni momento, la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo in favore del Comune, in soddisfazione delle norme di cui sopra.

Art. 7

Limiti di altezza degli edifici

L'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esse prospetta.

Nelle zone già parzialmente edificate l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con la eccezione degli edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plani-volumetriche.

Nelle zone interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, le operazioni di risanamento conservativo o le nuove costruzioni non potranno portare ad altezze maggiori di quelle raggiunte dai circostanti edifici aventi carattere storico o artistico.

Art. 8

Altezza massima e minima della zona

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada ed ai cortili, non potrà essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare od ampliare.

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'articolo seguente, fino all'imposta della copertura alla quota più alta.

Qualora la copertura alla quota più alta sia realizzata a terrazza ed il parapetto verso strada sia pieno ed occupi complessivamente più di un terzo della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino alla copertina di detto parapetto.

Analogamente quando siano realizzati degli abbaini prospicienti la strada che occupino complessivamente più di $1/3$ della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione della imposta della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.

Non sono considerati nell'altezza massima, i parapetti pieni prospicienti i cortili ed i passaggi laterali, nonchè le pensiline e le tettoie sulla terrazza di copertura dell'edificio, purchè l'estradosso del loro colmo non superi più di m. 2,80 l'altezza massima, misurata come sopra; non saranno altresì considerati gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale e degli ascensori.

Art. 9

Piano di riferimento

E' il piano orizzontale corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto con il retromarcia-piede, ed in mancanza di questo, con il suolo stradale rialzato di cm. 10.

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza o terrazzato, anche se artificialmente, che siano a monte della strada o comunque a livello più alto di questa, se l'edificio sarà realizzato in arretrato ri-

spetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più bassa, anzichè al piano come sopra de terminato, purchè l'arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte e al doppio dell'arretramento minimo di zona se prescritto.

Per i lotti a valle della strada o comunque a livello più basso di questa, sarà fatto riferimento al piano del marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più alta, qualunque sia l'arretramento dell'edificio, purchè detto piano non sia a quota superiore di quello che si avrebbe se l'edificio fosse a filo stradale.

Quando un edificio prospetti su due o più strade di ineguale livello, sarà determinato il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte e sarà as sunto quello alla quota più alta, purchè la differenza con quello alla quota più bassa non superi i m. 3,00; altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza altre i m. 3.

Nei terrazzamenti artificiali, i muri di sostegno non potranno superare la altezza di m. 3,00, misurata come per le fronti degli edifici.

La maggiore altezza oltre i m. 3,00 andrà in diminuzione dell'altezza dell'edificio.

Art. 10

Limiti di distanza tra fabbricati

È prescritta una distanza minima assoluta di M. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le distanze minime tra fabbricati separati da strade debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15;
- ml. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Art. 11

Aggetti e sporgenze degli edifici

Per gli aggetti e le sporgenze è previsto quanto segue:

- a) le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede e m. 4,50 se ne è priva, e le chiusure delle botteghe e delle porte non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro, quando venissero a sporgere

dal filo dell'allineamento stradale. Quando le persiane dei piani superiori non siano a scorrimento, dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti;

- b) i cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti comprese le doccie, non potranno avere una sporgenza che superi i ml. 1,20 dal filo dello allineamento stradale, fatta eccezione per le gronde alla fiorentina per le quali deciderà la Commissione Edilizia;
- c) i lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede, a m. 4,50 se altrimenti. Sotto i portici dovranno essere collocati a m. 2,20. Le lampade e le lanterne mobili dovranno essere collocate ad altezza non inferiore a m. 2,20 e dovranno essere rimosse appena spente o rialzate alle altezze prescritte per i lampioni e le lampade fisse;
- d) le decorazioni e gli aggetti degli edifici, comprese entro l'altezza di m. 2,80 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre nell'altezza superiore potranno sporgere di cm. 20.

Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali idonei, non potrà sporgere oltre cm. 5.

I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow-windows) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno dieci metri e potranno sporgersi dal filo dell'allineamento stradale di una misura pari a $1/10$ della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, ecc., non potranno sporgere più di $1/15$. In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i m. 2,50 mentre per gli altri aggetti non potrà superare i m. 1,50. Inoltre la lunghezza delle costruzioni in aggetto aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani non potrà superare complessivamente, in ciascun piano, i due/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.

Gli aggetti eccedenti di cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai M. 3,50 se l'avia o la piazza è munita di marciapiede e l'aggetto è contenuto entro i cm. 30 all'interno del filo del marciapiede; altrimenti dovrà essere non minore di m. 4,50.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a ml. 2,20.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie e piazze o quant'altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassate; se hanno coperture o vetri dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.



Il Sindaco stabilirà caso per caso l' prescrizione per qualità e natura dei materiali in relazione all' architettura degli edifici, e per la forma, la sporgenza ed ogni altro particolare.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

- e) le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 6.

Nelle piazze o strade munite di marciapiede le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 nè superare il limite di cm. 30 all'interno del filo del marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2,20, salvo casi speciali in cui la minore altezza non nuocia al decoro della località ed al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari o prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della areazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolumni dei portici.

In tal caso le tende devono essere uguali per materia, forma, colore e decorazioni ed avere meccanismi per l'innalzamento ed abbassamento che dovranno essere approvati dal Sindaco.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico-artistico, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla-osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buona stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscono la veduta in danno dei vicini.

- f) Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade, etc. dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retro marciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio;
- g) tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private;
- h) la possibilità di costruire balconi, aggetti, etc. aggettanti su spazi pubblici, non costituisce un obbligo per l'Amministrazione Comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.

Art. 12

Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato

Salvo diverse norme stabilite e prescrizioni di zona, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale, purchè:

- a) l'arretramento non sia inferiore a m. 3,00;
- b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore a m. 12,00 comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dai confini laterali (passaggi laterali o zone di distacco);
- c) venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti cieche prospettanti la zona arretrata.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale, ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile; in tale caso l'arretramento di m. 3,00 o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al filo stradale.

Art. 13

Cortili

Si definiscono:

- a) cortili chiusi: gli spazi interni completamente o parzialmente circondati dai muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi;
- b) cortili aperti: quelli che confinano con la strada direttamente, sono collegati con essa o a mezzo di un passaggio laterale anche se di altro proprietario.

Sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli da sopraelevare od ampliare, i cortili dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- 1) nessun lato del cortile dovrà essere minore di m. 6,00;
- 2) l'altezza di ciascun muro costituente parzialmente o totalmente uno dei lati del cortile, quando in esso o in quello opposto si aprono finestre di vani abitabili, non potrà superare il doppio della distanza orizzontale della mezzera del muro considerato da quella del muro opposto o dai confini di proprietà; Qualora il muro abbia andamento planimetricamente spezzato, la suddetta norma si applica a ciascun tratto;
- 3) Ai fini del computo della distanza di cui al n° 2, si prescindereà dall'eventuale esistenza di balconi o altre sporgenze in aggetto, purchè il parapetto sia a giorno e l'aggetto non superi m. 1,50; in ogni altro caso e in particolare quando gli aggetti siano coperti e chiusi da parete ed infissi (bow-windows) o abbiano lo scopo di aumentare le

dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine, corridoi, etc., le superfici verticali in corrispondenza del perimetro esterno degli aggetti massimi saranno da considerarsi come pareti: in tale caso inoltre la superficie sottostante l'aggetto non sarà considerata ai fini della determinazione della superficie minima del cortile di cui al n° 4;

- 4) L'area minima utile complessiva del cortile non dovrà essere minore di $\frac{1}{5}$ della somma delle superfici di tutte le pareti prospettanti il cortile, senza detrazione dei vuoti delle luci che si aprono nei muri stessi; detta norma sarà applicata qualunque sia la forma del cortile; non saranno portate in conto nè l'area dei passaggi laterali nè le superfici delle pareti prospettanti sui medesimi.

La misura dell'area dei cortili deve intendersi netta da quella delle proiezioni orizzontali in genere, compresi i ballatoi, i balconi, le gronde, per la parte eccedente il ventesimo dell'area totale del cortile stesso;

- 5) La distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o portafinestra di vano abitabile dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati, o dai confini di proprietà, non dovrà essere inferiore a m. 8,00.
- 6) Le gronde prospicienti il cortile non potranno sporgere oltre cm. 100.
- 7) L'altezza di ciascun muro sia per la determinazione della quota altimetrica raggiungibile di cui al n° 2, che per la determinazione della sua superficie utile del cortile di cui al n° 4, sarà misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle finestre o portefinestre dei vani abitabili che prospettano sul cortile, fino al piano di posa della rispettiva copertura, o dalla maggiore altezza raggiunta dagli abbaini di soffitte, dai torrini degli ascensori, delle scale e dei serbatoi dell'acqua, quando complessivamente occupino più di $\frac{1}{5}$ della lunghezza del muro considerato, o dalla copertina dei parapetti pieni, qualunque sia la loro lunghezza. Nel caso di cortili coperti le altezze di cui sopra saranno riferite al più basso tra i davanzali o le soglie superiori alla copertura stessa.
- 8) Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile; altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti delle dimensioni che degli ambienti che vi possono prospettare.
- 9) I balconi in nicchia, saranno ammessi purchè la profondità non sia superiore a M. 2,50 e la lunghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,00; l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,50.
- 10) Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per rea

lizzazione di cortili pensili, il dimensionamento delle altezze e delle superfici potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.

- 11) Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo dell'altezza raggiungibile e delle su perfici delle pareti.
- 12) Qualora l'altezza che si vuole raggiungere superi quella realizzabile con l'applicazione delle norme precedenti, la maggior altezza potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti, purchè ciascun arretramento non sia minore di $1/2$ della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.

Ai fini del computo di cui al n° 4 dovranno essere comprese anche le pareti realizzate in arretramento; l'altezza totale e le superfici delle pareti saranno anche in tal caso misurate con gli stessi criteri di cui al n° 7.

- 13) La superficie utile del cortile di cui al n° 4 dovrà essere preferibilmente realizzata alla quota del più basso tra i davanzali e le so glie delle finestre o portefinestre di vani abitabili che prospettano sul cortile, anche se esistono uno o più piani arretrati; tuttavia in tal caso, le superfici scoperte che vengano a crearsi conseguentemente agli arretramenti, potranno contribuire alla costituzione della superficie minima del cortile utile, purchè:
 - la profondità dell'arretramento non superi la metà della lunghezza del lato arretrato;
 - la superficie del cortile prima del successivo incremento corrisponda ai requisiti di cui ai numeri 7 e 13, non considerando le pareti che determinano l'incremento stesso con il loro arretramento.
- 14) Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa; inoltre il colmo della copertura nè alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, nè l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle portefinestre, superiori alla copertura stessa e prospiciente il cortile.

I locali così ricavati sotto la copertura o che da questa prendono area e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione; eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.

In particolari casi di destinazione potrà essere consentita la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale, e comunque in tutti quei casi in cui ciò è consentito da altri regolamenti o da leggi.

- 15) Nelle zone ove sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma; potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zo na con l'osservanza delle modalità che saranno ivi fissate.



L'altezza di detti edifici non potrà superare di oltre cm. 3,00 misurata dal marciapiede di rigiro all'edificio principale alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura; il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm. 70 il suddetto piano di imposta.

Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purchè non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno m. 10,00 e munite di marciapiede, il fronte su strada di un lotto sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere riparato in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata, purchè l'altezza della scarpata sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere e simili, fuorchè nelle zone rurali, nonchè a deposito di materiali maleodoranti o infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratori artigiani e di rimesse di autocarri o scuderie, invece saranno consentiti soalmente nelle zone artigianali e industriali.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio purchè decoroso e devono essere comunque adibiti ad usi consentiti dal Regolamento d'Igiene e da quello di Polizia Urbana.

- 16) Nonostante eventuali violazioni del regolamento vigente al tempo in cui furono iniziate le costruzioni circostanti a cortili esistenti, colui che procede a costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni ai margini dei cortili stessi, deve lasciare lo spazio occorrente a raggiungere le dimensioni stabilite dal presente Regolamento.

Qualora peraltro la violazione risalga ad epoca inferiore a 30 anni, le nuove opere possono essere eseguite rispettando le dimensioni che il cortile avrebbe avuto se dai precedenti proprietari fossero state osservate le norme regolamentari del tempo.

Il Sindaco in tal caso, prima dell'approvazione del progetto, comunica ai detti proprietari quali ambienti debbono in conseguenza essere dichiarati inabitabili.

- 17) Eventuali nuove costruzioni all'interno dei cortili, anche se esistenti, debbono soddisfare a tutte le norme del presente Regolamento, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento dei cortili che vengono a crearsi in conseguenza, nonchè l'osservanza del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, estesi all'intero lotto ed alle costruzioni già esistenti.

Le coperture di detti edifici debbono essere facilmente accessibili per la pulizia.

- 18) I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati o inghiati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

- 19) Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi

abbiano necessario prospetto locali di abitazione, e che non sia da considerarsi un passaggio laterale, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento relative, in particolare, alle dimensioni dei cortili stessi.

Art. 14

Chiostrine

La costruzione dei pozzi di luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive o moleste, e purchè non siano vietate dalle prescrizioni di zona.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

<u>Altezza della chiostrina</u>	<u>Lato minimo</u>	<u>Area</u>
fino a M. 12	m. 3,50	mq. 13,15
da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00
da m. 18 in più	m. 4,50	mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso dei davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, nè balconi in nicchia.

Art. 15

Strade private

E' consentita la costruzione di strade private solamente quando debbono servire fabbricati esistenti o quando occorrono per conseguire la licenza di costruzione di cui al 5 comma dell'art. 10 della legge 6/8/1967 n° 65 relativamente a un solo edificio. Quando la strada viene prevista a servizio di due o più edifici da costruire si applicano le norme relative alle lottizzazioni.

L'autorizzazione all'apertura di strade private potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico da trascrivere, a spese del richiedente, con la quale:

- a) si assume l'obbligo di provvedere alla sua completa spesa, alla costruzione, sistemazione, manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna permanente nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche viciniori, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento delle materie di rifiuto, all'impianto dell'acqua potabile;
- b) costituisce sulla medesima la servitù di pubblico passaggio ed il vincolo a non edificarvi;
- c) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità comunale ritenesse opportuno adottare;
- d) esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone dalla costruzione della strada, dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio del transito;
- e) riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con muro la strada medesima, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della legge 3/3/1934, n° 383, ed ogni responsabilità civile o penale;
- f) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, o per la manutenzione o per eventuali modifiche, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nelle strade che vengono canalizzate qualora impediscono l'esecuzione dei lavori da parte del Comune ed il proprietario non provvede allo spostamento del proprio impianto nel termine che sarà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione comunale le condutture rimosse. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume alcun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, nè tantomeno di assumere l'obbligo di fornire d'acqua gli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota latimetrica.

Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà completa e disponibilità del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste dai regolamenti comunali, con assoluto divieto per ogni concessionario, diretto od indiretto, di farsi a sua volta concedente dell'acqua ai privati od agli inquilini di stabili o quartieri attigui od a concessionari di altre strade private;

- g) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune d'allora in poi alla completa manutenzione ed a quant'altro ne-

cessario al completo funzionamento.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza e negli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo una tantum a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada; comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione; tale cauzione non potrà comunque superare l'ammontare delle spese di esercizio e di manutenzione di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta della concessione.

La cauzione potrà essere versata in titoli di Stato od obbligazioni a garanzia statale.

I depositi cauzionali saranno fruttiferi a favore del concessionario; gli interessi saranno liberamente pagati ogni anno al concessionario, previo accertamento dell'osservanza dei patti contrattuali.

La garanzia potrà essere sostituita da una ipoteca sui beni immobili (escluso il suolo pubblico) purchè idonea, o da una fideiussione bancaria.

Il deposito cauzionale verrà restituito nel caso che i proprietari frontisti si costituiscano in regolare consorzio a norme di legge, per la manutenzione ed esercizio della strada, o nel caso che il suolo e le opere stradali vengano cedute al Comune; analogamente il Comune rinuncerà alla ipoteca od alla fideiussione.

Qualora a giudizio indindacabile dell'Amministrazione comunale, non sia stato ottemperato anche a uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, ed in particolare non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, e trascorso il quale vi provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare la eventuale maggiore spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, dal concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostituzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere; tuttavia potrà richiedere che essi siano eseguiti dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune anticipatamente, oltre la cauzione di cui sopra, il presumibile importo necessario; l'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori.



Inoltre le strade private dovranno:

- a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, previsto dal P.d.F. e dai piani particolareggiati. Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, i marciapiedi e le sovrastrutture;
- b) avere la larghezza proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare ed al traffico che dovrà svolgervi. Comunque detta larghezza, compresi i marciapiedi, non dovrà essere inferiore a m. 14,00 riducibili a m. 10,00 qualora si voglia costruire gli edifici in arretramento dal filo stradale o ciò sia imposto dalle prescrizioni di zona, purchè le due zone che vengono a formarsi lateralmente alla strada abbiano, ciascuna, una profondità non inferiore a m. 5,00 e siano destinate a giardino.

Qualora l'arretramento fosse da realizzarsi da una sola parte, esso non dovrà essere inferiore a m. 8,00.

I marciapiedi dovranno avere la larghezza pari ad un decimo della larghezza stradale, ma mai inferiore a m. 1,00.

Per le strade private che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono già esistenti od in corso di esecuzione, saranno applicate le normali prescrizioni di zona, in particolare per quanto concerne l'arretramento del filo stradale.

Per le strade private, esistenti od anche semplicemente approvate, che fanno parte di una lottizzazione regolarmente approvata, si rimanda all'art. 16.

- c) avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra naturale od artificiale, lungo la quale a ritesto con la massicciata, dovrà ricorrere la zanella di pietra che serve a guidare le acque ai relativi fognoli, ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale, il tutto uniformato ai tipi, alle dimensioni ed ai marciapiedi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni, attenendosi alle norme e prescrizioni esistenti nel capitolo di appalto per le opere stradali in vigore all'epoca del rilascio della licenza ed alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà del caso.

In particolare le fogne stradali dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento formato con kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaio e mc. 0,500 di sabbia, dello spessore minimo di cm. 15, con le pareti interne intonacate con malta di cemento, lisce ed impermeabili. In casi eccezionali il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Sanitario e della Commissione Edilizia, potrà autorizzare mezzi di sgombero più facili ed equiva-

lenti;

- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare a tutte le condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, di raccordarlo con piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti e il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con tubi di gres o di terracotta verniciati interamente o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno di cm. 15 posati sopra uno strato di smalto di almeno cm. 10 e ben rinfiancati pure a smalto.

Ogni caditoia stradale su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, caso per caso;

- d) avere l'innesto ed il raccordo con la strada comunale o provinciale o statale idonei a garantire una sicura immissione del traffico dall'una all'altra e viceversa.

Qualora ragioni di viabilità, sicurezza od igiene lo richiedono, il Sindaco potrà prescrivere la chiusura con due tratti di muro alto dal piano strada non meno di m. 1,50 e non più di m. 2,50 con cancellata centrale in ferro apribile verso l'interno, della medesima altezza dei tratti di muro laterali e della larghezza di apertura a due battenti non inferiore a m. 3,00.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici, come cortili, intertizi e simili.

Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di pulizia stabilite per quelle pubbliche dal Comune, dalle leggi e dalle ordinanze.

A cura e spese del concessionario, la strada privata sia aperta che chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, osservate le norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante la iscrizione "strada privata".

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente Regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona, precisamente come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciato il permesso di costruzione per quegli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata, se essa non è stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale insiste l'edificio

e se non è stato ottemperato a tutte le prescrizioni di cui alla licenza di costruzione della strada ed alle obbligazioni assunte con la convenzione, a meno che il richiedente non affidi al Comune la costruzione della strada e dei relativi servizi, con l'osservanza delle modalità di cui sopra.

Art. 16

Lottizzazioni

- 1) Chiunque intenda procedere a lottizzazione di terreno a scopo fabbricativo dovrà richiedere la preventiva autorizzazione al Comune.
- 2) L'autorizzazione a lottizzare verrà rilasciata nei modi previsti dall'art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150 modificata ed integrata dalla legge 6/8/1967, n° 765, ed è pertanto subordinato alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:
 - a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n° 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo b);
 - b) L'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi: la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
 - c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al presente paragrafo;
 - d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con delibera consiliare nei modi e forme di legge;
- 3) Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 41 della legge 17/8/1942 n° 1150, non sarà concessa la licenza di costruzione per quegli edifici che debbano sorgere su lotti provenienti da frazionamento successivi all'entrata in vigore della legge 6/8/1967 n° 765, se non viene approvato il piano di lottizzazione relativo all'intera area quale era prima che fosse frazionata; a tal fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto, inoltre gli atti di compravendita dei lotti sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.
- 4) Sono aree soggette a lottizzazione quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentano la realizzazione di più di una unità fabbricativa.
- 5) Sull'area da lottizzare, potranno essere realizzati edifici che dovranno rispettare tutte le caratteristiche costruttive e le prescri-

zioni di zona, tuttavia sui singoli lotti potranno essere realizzati edifici aventi indice di fabbricabilità e rapporto di copertura anche diversi da quelli di zona;

- 6) l'autorizzazione alla lottizzazione autorizza solamente:
- a) la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione secondo il frazionamento e le modalità previste dal piano di lottizzazione e nelle convenzioni di cui sopra;
 - b) la costruzione delle eventuali strade e relativi servizi, previste nel piano di lottizzazione.
 - c) la sistemazione delle eventuali arre scoperte di interesse collettivo o pubblico.

Essa non autorizza la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione, per i quali devono essere richieste apposite autorizzazioni, con la procedura e le modalità previste nel presente Regolamento, le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al precedente n° 1).

- 7) Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.



CAPO II°

PRESCRIZIONI PER LE ZONE OMOGENEE PREVISTE DAL P.d.F.

Art. 17

Il P.d.F. prevede, per l'intero territorio comunale, la suddivisione in zone territoriali omogenee. Queste, a loro volta, comprendono aree edificabili, aree di interesse collettivo o soggette a vincoli particolari e per la loro individuazione valgono le planimetrie del P.d.F. in scala 1/10000 e in scala 1/2000 redatte sulle mappe catastali per consentire una maggiore approssimazione.

Le zone e gli interventi relativi, previsti dal P.d.F. sono:

ZONA A₁

Simbolo grafico nella planimetria 1/2000



Comprende i centri storici di Castelluccio, Pieve S. Giovanni e Bibbiano. Vi sono consentiti solo il restauro conservativo degli edifici, previo parere della Soprintendenza ai Monumenti, e le demolizioni di corpi di fabbrica privi di valore architettonico per la bonifica del tessuto urbano o per la bonifica di giardini e cortili, sempre previo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

Sono vietate: ogni qualsiasi trasformazione, ogni demolizione e costruzione, ogni aggiunta edilizia, ogni modifica delle coperture esistenti, ogni modifica dell'arredo urbano antico.

Sono consentite solo operazioni in ordine alle esigenze di consolidamento od a quelle igieniche e di abitabilità degli edifici. Per operazioni di consolidamento devono intendersi solo quelle necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture, e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge 1/6/1969, n° 1089 e della legge 29/6/1939 n° 1497, valgono le eventuali disposizioni maggiormente restrittive delle leggi stesse.

E' vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere (comprese tettoie) anche provvisorie o prefabbricate, giardini, cortili, chiostrine ed in genere tutti gli spazi liberi. Dovranno rimanere inalterate le aree inedificate anche nella loro forma. L'unico intervento ammesso è quello del restauro conservativo, previa approvazione da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

Allo scopo di rendere possibile, con rispetto dei criteri conservativi e di restauro, operazioni di risanamento organico ed unitario, saranno dal Comune redatti piani particolareggiati di esecuzione che interesseranno gradualmente singoli comprensori sulla base minima di un isolato. Il

Comune provvederà ad effettuare indagini storico-edilizie e socio-economiche necessarie all'individuazione, in ciascun comprensorio, dei caratteri e dei gradi dell'intervento.

Dalla destinazione d'uso della sottozona A₁ sono esclusi:

- depositi e magazzini di merci all'ingrosso,
- rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li,
- impianti industriali di qualsiasi genere e laboratori anche di carattere artigianale,
- caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o case di cura con più di 50 letti,
- alberghi con più di 30 letti,
- centri mercantili,
- mattatoi,
- supermercati,
- stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti,
- depositi o centri di raccolta e smistamento dei rifiuti urbani.

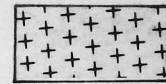
Il Comune avrà facoltà di rifiutare (e di revocare) licenze per la installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento di carico urbanistico.

Il Comune avrà facoltà di consentire a nuove destinazioni d'uso (tranne quelle sopra indicate), qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

In merito al restauro conservativo il progettista dovrà prevedere una completa descrizione delle modalità d'intervento, dell'impiego dei materiali, delle tecniche di esecuzione per attuare il restauro degli edifici, dell'arredo urbano e dell'ambiente secondo validi e moderni criteri riferibili alla Carta d'Atene, alla Carta di Venezia e alla Carta del Restauro (1972).

ZONA A₃

Simbolo grafico nella planimetria 1:2000



Comprende le aree non urbane di interesse ambientale integrative e protettive nei riguardi dei centri storici o le aree non urbane di autonomo pregio ambientale o naturale.

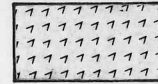
Previo parere della Soprintendenza ai monumenti, vi sono ammessi:

- a) per gli edifici di valore storico o storico-architettonico o storico ambientale, il solo restauro conservativo;
- b) per gli edifici moderni di scarso valore o storico-architettonico o storico-ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.

Sono soggette al vincolo non aedificandi.

ZONA B₁

Simbolo grafico nella planimetria 1:2000

Destinazione di zona residenziale

Sono ammesse: botteghe artigianali (con esclusione di quelle con attività rumorose) uffici, locali ed esercizi pubblici, rimesse per auto.

Per ricostruzioni e risanamenti il volume ammesso dovrà risultare inferiore o uguale a quello esistente e, in ogni caso, mai superiore a 3 mc/mq.

Per le nuove costruzioni, ammesse a saturazione degli isolati esistenti l'indice di fabbricabilità massimo è di 3 mc/mq. di area edificabile.

Rapporto di copertura

Per gli edifici ricostruiti dovrà risultare inferiore o uguale a quello verificato nell'edificio preesistente, per le nuove costruzioni ammesse a saturazione degli isolati esistenti. Rc max = 40 %.

Altezza massima

ml. 10,50.

Distanze minime fra edifici

Per gli edifici ricostruiti le distanze fra i fabbricati devono risultare maggiori o uguali a quelle intercorrenti tra gli edifici nella situazione preesistente; per le nuove costruzioni ammesse a saturazione degli isolati esistenti, la minima distanza tra i fabbricati è di m. 10.

Sono permessi edifici residenziali multipiani a nastro, isolati, a schiera, casette abbinata o isolate.

In qualsiasi caso i nuovi alloggi residenziali devono essere dotati di aereazione trasversale.

E' vietata la costruzione di cortili interni chiusi per le nuove costruzioni. I locali accessori dovranno essere compresi nei relativi corpi di fabbrica.

Distanza dei fabbricati dai fili stradali

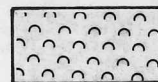
Quando l'edificio da costruire ex nuovo o in seguito a demolizione di fabbricati esistenti, ricade lungo una strada dove esiste un certo allineamento rispetto alla strada stessa, l'allineamento esistente deve essere mantenuto.

Nel caso in cui i fabbricati esistenti lungo la strada non abbiano un determinato allineamento e si trovino a distanza dalla strada superiore a 5 ml., l'edificio da costruire sarà tenuto alla distanza minima di 5 ml. dal filo stradale.

Nel caso in cui lungo la strada non esista ancora nessun fabbricato, la distanza dei fabbricati che saranno costruiti sarà di 5 ml. dal filo stradale.

ZONA B₂

Simbolo grafico nella planimetria 1:2000



Sono permessi edifici che devono formare oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Caratteristica fondamentale di questi edifici è che devono avere un porticato adibito all'uso pubblico.

Devono essere rispettate tutte le norme urbanistiche della zona B₁.

ZONA C₁

Simbolo grafico nella planimetria 1:2000



Le zone C sono zone di espansione per cui è necessario che ogni intervento venga fatto soltanto per mezzo di lottizzazione con piano planivolumetrico.

Sono permesse costruzioni per abitazioni, uffici, negozi ed esercizi pubblici.

Le costruzioni permesse sono del tipo: casette abbinata, isolate od a schiera. E' vietata la costruzione di cortili chiusi. Gli eventuali locali accessori devono risultare compresi nell'edificio di pertinenza.

Indice di fabbricabilità:

1 mc/mq.

Rapporto di copertura massimo:

R_C = 20 %.

Altezza massima:

9 ml.

Distanza minima tra fabbricati:

10 ml.

Distanza dal filo stradale:

5 ml.

ZONA D₁

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000

Zona artigianale

Sono permesse costruzioni destinate a laboratori artigiani e cioè: capannoni, padiglioni, silos, ecc., e consentita la costruzione di locali per l'alloggio del titolare, pari al 30 % del volume ammesso. I lotti dovranno risultare da lottizzazioni approvate e convenzionate. Le lottizzazioni



ni dovranno esplicitamente prevedere la destinazione di almeno il 25 % dell'area totale a sedi stradali, spazi pubblici destinati a verde e parcheggi e per attività collettive.

In mancanza di lottizzazione approvata, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in quelle zone già sufficientemente servite da strade esistenti. In questo caso, il proprietario del terreno sul quale viene chiesta licenza dovrà impegnarsi ad attrezzare convenientemente una parte dell'area, pari al 15 % dell'area complessiva, a verde e parcheggio, lasciandola libera ad uso pubblico. Questa parte dell'area non verrà conteggiata nel calcolo degli indici.

- Indice di fabbricabilità I_f = 3 mc/mq.
- Rapporto di copertura R_c = 40 %
- Altezza massima degli edifici ml. 10,50
- Distanza minima dai confini ml. 6

Per le zone sottoposte a vincolo panoramico, ogni autorizzazione sarà soggetta a preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

ZONA D2

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000



Zona industriale

Sono permesse costruzioni destinate all'attività industriale, e cioè capannoni, padiglioni, silos, edifici multipiani, per uffici, mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi, laboratori, officine, locali per l'abitazione del personale di custodia e rispettive famiglie o per persone che assicurano la continuità di eventuali speciali lavorazioni ecc.

I lotti dovranno risultare da lottizzazioni approvate e convenzionate. Le lottizzazioni dovranno esplicitamente prevedere la destinazione di almeno il 25 % dell'area totale a sedi stradali, spazi destinati a verde e parcheggi e per attività collettive.

In mancanza di lottizzazione approvata, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in quelle zone già sufficientemente servite da strade esistenti. In questo caso il proprietario del terreno sul quale viene chiesta la licenza dovrà impegnarsi ad attrezzare convenientemente una parte dell'area, pari al 15 % dell'area complessiva, a verde e parcheggi, lasciandola libera all'uso pubblico.

Questa parte dell'area non verrà conteggiata nel calcolo degli indici

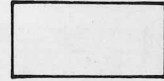
- Indice di fabbricabilità I_f = 3 mc/mq.
- Rapporto di copertura R_c = 40 %
- Altezza massima degli edifici ml. 10,50
- Distanza minima dai confini ml. 6,00

Per le zone sottoposte a vincolo panoramico, ogni autorizzazione sarà

soggetta a preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

ZONA E₁

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000 e 1:10000



Le zone E₁ sono zone agricole sino a quota 300 s.l.m.

Indice di fabbricabilità:

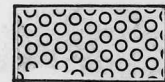
0,03 mc/mq. per la parte residenziale, oltre 0,04 mc/mq. per gli annessi agricoli. L'indice massimo di fabbricabilità dovrà essere calcolato con scorporo dei volumi esistenti e su aree di proprietà risultanti da situazioni e frazionamenti catastali in atto al momento dell'adozione del P; d.F.

L'altezza massima da consentire non dovrà essere superiore a ml. 7,50.

Per gli edifici rurali anteriori al 1900 sarà da ammettere il solo restauro conservativo.

ZONA E₂

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000 e 1:10000



Le zone E₂ sono aree agricole superiori a quota 300 s.l.m. L'indice massimo di fabbricabilità, che non dovrà essere superiore a 0,03 mc/mq.; dovrà essere calcolato con scorporo dei volumi esistenti.

L'altezza massima da consentire non dovrà essere superiore a ml. 6,50.

Per gli edifici rurali anteriori al 1900 sarà da ammettere il solo restauro conservativo.

Per le zone E₁ e E₂ ricadenti in aree boscate e vincoli imposti o proposti dalla Soprintendenza ai Monumenti, sarà concesso l'indice massimo di fabbricabilità di 0,005 mc/mq. ed un'altezza massima di ml. 4,50.

Inoltre in tutte le zone agricole non sono ammessi edifici residenziali, ma solo costruzioni legate all'agricoltura, trasformazioni prodotti agricoli, ecc.

ZONE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000



Sono ammessi edifici ed attrezzature destinati all'istruzione.

- Altezza massima degli edifici ml. 10,50
- Distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza ma non inferiore a ml. 5,00.

Per le zone soggette a vincolo panoramico, ogni autorizzazione sarà soggetta a preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti.

ZONE DESTINATE A PARCO, AI GIUOCCHI ED ALLO SPORT

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000



Sono ammessi edifici destinati allo sport (palestre, piscine, campi da gioco, ecc. locali per deposito attrezzi ecc.) e attrezzature relative all'uso della zona verde (chioschi, ecc.).

- L'altezza massima degli edifici non dovrà superare i ml. 12,00.

ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO

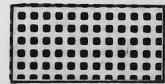
Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000



Non sono ammessi edificazioni, se non di carattere provvisorio e comunque destinate alla sosta dei veicoli (tettoie, chioschi di rivendita, ecc.).

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000

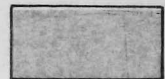


Sono ammesse attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre.

- L'altezza massima degli edifici non dovrà superare ml. 10,50.

ZONE DI RISPETTO VIARIO E DEI CORSI D'ACQUA

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000

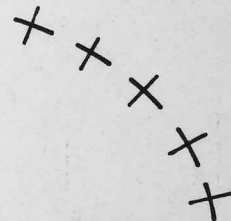


Nelle determinazioni delle distanze degli edifici dal filo stradale, dovranno essere osservate le prescrizioni del D.M. 1404 del 1/4/1968 nonché le prescrizioni del D.M. n° 1444 del 2/4/1968.

Le fasce bilaterali alle arterie, previste inedificabili dal D.M. n° 1404 potranno essere utilizzate per la costruzione di stazioni di rifornimento e di pensiline per fermate autobus, oppure per il calcolo del volume ammesso dal P.d.F. in base all'indice di fabbricabilità della zona in cui ricadono.

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Simbolo grafico nelle planimetrie 1:2000



Le aree cimiteriali sono soggette ai disposti dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1939 n° 1265 e legge 17/10/1937 n° 982.

Pertanto, oltre al rispetto delle norme di zona alle quali appartengo

no, per esse valgono i disposti delle leggi citate.

